



Ontwerpbestemmingsplan Veegplan XI, gemeente Someren 2020

gemeente Someren

projectnummer 0463402.100
definitief
8 december 2020

Ontwerpbestemmingsplan Veegplan XI, gemeente Someren 2020

gemeente Someren

projectnummer 0463402.100
documentnummer TOE02-0463402-01B
definitief
8 december 2020

Auteurs

R. Dekker

Opdrachtgever

Gemeente Someren
Wilhelminaplein 1
5711 EK SOMEREN

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
08-12-2020	definitief	C. Stolzenbach	C. Stolzenbach

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Toetsingskader	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Provinciaal beleid	5
2.4	Waterschapsbeleid	7
2.5	Gemeentelijk beleid	9
3	Nieuwe ontwikkelingen	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Eindje ongenummerd, Lierop	10
3.3	Hugterweg 10, Someren	11
3.4	Ruiter 15 en ong., Someren	13
4	Verleende vergunning	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Melchertstraat 7 en 7a, Someren	15
5	Ambtshalve aanpassingen	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Nederweertseweg 34, Someren	16
5.3	Ruiter 19, Someren	17
6	Aanwezige waarden, milieu- en wateraspecten	19
6.1	Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	19
6.2	Milieuaspecten	21
6.3	Wateraspecten	22
7	Juridische opzet	24
7.1	Opzet bestemmingsplan	24
8	Uitvoering en procedure	26
8.1	Economische uitvoerbaarheid	26
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
8.3	Zienswijzen	26

Bijlagen:

1. Ruimtelijke onderbouwing Eindje ongenummerd
2. Ruimtelijke onderbouwing Hugterweg 10
3. Ruimtelijke onderbouwing Ruiters 15 en ongenummerd
4. Verleende vergunning Melchertstraat 7 en 7a
5. Onderbouwing Nederweertseweg 34
6. Vooroverlegverslag en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1 januari 2015 hanteert de gemeente Someren het principe van “veegplannen”. In de Veegplannen worden de plannen van (particuliere) initiatiefnemers gebundeld in één bestemmingsplan, worden omgevingsvergunningen waarmee is afgeweken van de geldende bestemmingen in een bestemmingsplan verwerkt en worden ambtelijke wijzigingen gedaan om omissies te herstellen.

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Veegplan XI, gemeente Someren 2020’, hierna veegplan genoemd, bestaat uit:

Nieuwe ontwikkelingen:

Voor elke nieuwe ontwikkeling geldt dat de planologische aanvaardbaarheid, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, aangetoond moet worden. Voor de projecten die in dit veegplan worden opgenomen zijn separate toelichtingen/ruimtelijke onderbouwingen opgesteld, waaruit blijkt dat de ontwikkelingen aan deze vereiste voldoen. Deze onderbouwingen zijn opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. In dit veegplan worden de volgende ontwikkelingen meegenomen:

- Eindje ongenummerd (oprichten twee Ruimte voor Ruimte woningen)
- Hugterweg 10 (toevoegen aanduiding ‘Wonen-plus’ t.b.v. het exploiteren van een kleinschalig hoveniersbedrijf)
- Ruiter 15 en ong. (wijziging agrarische bestemming tot woonbestemming en daaraan gerelateerd de toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen op tegenoverliggend perceel)

Verleende vergunning:

In afwijking van het bestemmingsplan kan een vergunning worden verleend voor het toestaan van een andere functie. Na vergunningverlening is het wenselijk geacht deze nieuwe situatie in een bestemmingsplan mee te nemen. In dit veegplan is de volgende reeds verleende vergunning opgenomen:

- Melchertstraat 7 en 7a (oprichten van twee vrijstaande woningen)

Ambtshalve wijzigingen:

- Nederweertseweg 34 (wijziging bouwvlak t.b.v. oprichten rijhal)
- Ruiter 19 (wijziging landschappelijke inpassing)

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de gronden van de bovenstaande locaties. Het gaat om zes locaties in het buitengebied. De locatie Melchertstraat 7 en 7a ligt in de kern van Someren. In onderhavig veegplan is voor alle percelen het gehele perceel opgenomen als plangebied.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het toetsingskader voor de nieuwe ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 worden de nieuwe ontwikkelingen kort beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridisch opzet van het plan als onderwerp. Hoofdstuk 6 stelt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde en gaat in op de procedure.

2 Toetsingskader

2.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de ruimtelijke ordening. Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen.

Het rijk, de provincie, de gemeente en het waterschap hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Daarnaast gelden diverse wettelijke regelingen als randvoorwaarden voor het bestemmingsplan. In de hierna volgende paragrafen 2.2 tot en met 2.4 worden de planologische relevante beleidsnota's en overige wettelijke regelingen overzichtelijk weergegeven en kort toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;

- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de rijksoverheid, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In het onderhavige bestemmingsplan worden een drietal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen worden, gelet op de aard en omvang van het initiatief, niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijk verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringgebied Vliegbasis Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

2.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan

Toetsingskader

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4), “Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid (2001)” wordt de wil uitgesproken om een einde te maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Het NMP4 heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. De aandacht van dit milieubeleidsplan gaat hoofdzakelijk uit naar de duurzaamheid van de samenleving. Op basis van enkele hardnekkige milieuproblemen (onder andere klimaatverandering en overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen) en het uitgangspunt van duurzaamheid is in het NMP4 een vierledige ambitie neergelegd:

- mondiaal: beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen en bescherming biodiversiteit;
- Nederland: natuur en biodiversiteit;
- Nederland: gezond en veilig;
- Nederland: hoogwaardige leefomgeving.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Brabant

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie kwam in de afgelopen jaren, in samenwerking met een groot aantal partijen en inwoners, tot stand.

Brabantse energietransitie

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om de reductie van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden. De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren.

Klimaatproof Brabant

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050

aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. In 2030 dienen de eerste grote klimaatbestendige en waterrobuuste gebiedsopgaven gerealiseerd te zijn.

De provincie stelt samen met andere partijen (gemeenten, waterschappen, bedrijven en maatschappelijke organisaties) een strategie op om het water beheer op te vangen.

Grondeigenaren zoals agrariërs en natuurterreinbeheerders spelen een belangrijke rol bij deze strategie.

Slimme netwerkstad

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

De verantwoordelijkheid voor de aanpak van de integrale verstedelijkingsopgave is een samenspel tussen gemeenten, marktpartijen, burgers en de provincie. De provincie wil een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave door onder andere regionale afspraken, zoals over zorgvuldig ruimtegebruik en prognoses woningbehoefte, te bevorderen en het mogelijk maken van participatie in gebiedsgerichte stedelijke opgaven.

Concurrerende, duurzame economie

De provincie Noord-Brabant wil een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt.

De transitie is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Om deze transitie te ondersteunen zet de provincie ook haar regulerende bevoegdheden in. Regels moeten geen belemmering vormen voor innovaties, duurzame, concurrerende en circulaire economie.

2.3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 6 november 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. De omgevingsverordening bevat regelgeving die anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant).

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening is het projectgebied in de omgevingsverordening net zo aangeduid als in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De onderwerpen die in de Interim Omgevingsverordening staan, komen uit de Omgevingsvisie van Noord-Brabant. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Interim Omgevingsverordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Interim Omgevingsverordening zijn:

- Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

Voor een paar onderwerpen zijn in de Interim Omgevingsverordening regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten totdat deze regels zijn verankerd in het bestemmingsplan.

2.4 Waterschapsbeleid

2.4.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het projectgebied is de 'Keur waterschap De Dommel/ Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het projectgebied is niet gelegen in een beschermings- of attentiegebied. Het projectgebied is gelegen in een invloedsgebied Natura 2000. In deze gebieden gelden beperkingen ten aanzien van het gebruik van grondwater voor beregening. Onderhavig initiatief heeft geen wijziging in het onttrekken van grondwater tot gevolg.

2.4.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en

kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

2.4.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten op basis van de Wet gemeentelijke watertaken verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. Middels het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022' (vGRP) geeft de gemeente Someren invulling aan deze verantwoordelijkheid door een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer van het gemeentelijk rioolstelsel.

De doelstellingen voor de komende planperiode zijn als volgt:

1. Zorgen voor inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd stedelijk afvalwater;
2. Zorgen voor het transport van het ingezamelde stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
3. Zorgen voor doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren);
4. Beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming in het openbaar gemeentelijk gebied;
5. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering;
6. Zorgen voor het klimaat adaptief maken van de riolering en de inrichting;

Wat betreft de verwerking van hemelwater wordt in het vGRP ten aanzien van nieuwbouw het volgende aangegeven:

"Voor nieuwbouw (en herbouw) geldt dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. De gemeente stimuleert hydrologisch neutraal bouwen om de uitdagingen van het veranderende klimaat tegen te gaan. Hierbij is de trits vasthouden – bergen – afvoeren van toepassing. Verder geldt:

- *Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een uitbreiding van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak (conform regels waterschappen), dient altijd overleg te worden gepleegd met gemeente, waterbeheerder(s) en initiatiefnemer via de watertoets. Veelal wordt hierbij gekozen voor centrale verwerking van het hemelwater binnen het plangebied.*
- *Bij inbreidingslocaties kleiner dan 2.000 m² dient het regenwater eerst op eigen terrein verwerkt te worden. Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen geen hemelwater op de riolering wordt aangesloten; hydrologisch neutraal bouwen."*

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Someren 2028

Toetsingskader

Op 24 april 2013 is de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. Deze structuurvisie integreert reeds bestaande beleidsdocumenten en scherpt het beleid op sommige punten aan.

In de Structuurvisie is aangegeven dat de gemeente Someren in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente wil zijn die haar landelijk positie in Brainport goed weet te benutten. Someren ontleent haar identiteit aan het landelijke Brabantse karakter. Het kwalitatief goede bos, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat Someren een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij Someren. Door de verscheidenheid en toegankelijkheid van het buitengebied in zijn algemeenheid en een landelijk bekende toeristische attractie specifiek, heeft Someren een aantrekkingskracht op recreanten.

Voor het buitengebied wordt gestreefd naar het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken, is er voorrang in dit gebied voor boeren, burgers en buitenlui (recreanten). De landschappelijk waarden en de natuur wil Someren behouden en daar waar mogelijk versterken. Bedrijfsmatige activiteiten die hierin niet thuishoren worden tegengegaan.

3 Nieuwe ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Diverse initiatiefnemers willen gebruikmaken van de mogelijkheid om mee te liften in de procedure van het onderhavige veegplan, waardoor de initiatiefnemers geen “eigen” planprocedure hoeven te doorlopen. Het betreft ontwikkelingen op de volgende locaties:

- Eindje ongenummerd, Lierop
- Hugterweg 10, Someren
- Ruiter 15, Someren

De bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen, inclusief bijlagen, zijn toegevoegd als bijlage van deze toelichting.

3.2 Eindje ongenummerd, Lierop

Locatie

De planlocatie betreft het perceel Eindje ongenummerd. De locatie is gelegen tegenover de percelen Eindje 1, 2 en 3 en naast Eindje 11. Het buurtschap Eindje ligt ten noorden van de kern Lierop en A67. Op circa 2 kilometer ten westen van het buurtschap is de kern Mierlo gelegen. De omgeving kenmerkt zich door een variatie van functies. Zo zijn aan de straat Eindje afwisselend woonfuncties en agrarische functies aanwezig. Ten zuidoosten is daarnaast de Herselse Heide gelegen.

Omschrijving ontwikkeling

Beoogd wordt de planlocatie te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van twee vrijstaande woningen. Om deze woningen te realiseren wordt gebruik gemaakt van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie Eindje ong. geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 29 juni 2011. Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad van Someren tevens het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening’ vastgesteld. Op 28 juni 2018 is het paraplubestemmingsplan NAF-beleid vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan is nieuw beleid omtrent niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen juridisch-planologisch vastgelegd. De drie bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk.

Het plangebied is in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’. De gronden zijn tevens aangeduid als ‘specifieke vorm van waarde – visueel waardevol; besloten’. Naast de cultuurhistorische aanduiding zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen: ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘vrijwaringszone – invliegfunnel’.

Afwijking bestemmingsplan

De ontwikkeling van het perceel ten behoeve van de realisatie van een woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om ter plaatse van het plangebied een burgerwoning mogelijk te maken op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling, dient de planologische situatie te worden gewijzigd.

Toetsing

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing wordt het beoogde eindbeeld getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing, bijgevoegd als bijlage van deze toelichting, blijkt dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de geldende wet en regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wijze van bestemmen

Conform de systematiek van de diverse veegplannen in gemeente Someren wordt het perceel Eindje ong. bestemd als 'Wonen – Buitengebied'. Aangezien gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' opgenomen.

Voorwaarden voor de ontwikkeling is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en bij de regels van onderhavig bestemmingsplan. Door middel van de voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 1' is deze landschappelijke inpassing geborgd. In verband met de verleende hogere waarden zijn aanvullende geluidmaatregelen benodigd. Dit is door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – maatregelen geluid' en een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

Verder zijn de gronden, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, aangeduid als 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'vrijwaringszone – invliegfunnel'.

3.3 Hugterweg 10, Someren

Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Hugterweg 10, ter plaatse van de kruising van de Hugterweg en de Biezervanweg in het buitengebied van Someren ten zuiden van Someren-Heide. De planlocatie is nabij de grens tussen de provincies Noord-Brabant en Limburg gelegen. De Hugterweg vormt de verbinding tussen de kern Someren Heide en de kern Maarheeze (van buurgemeente Cranendonck).

Omschrijving ontwikkeling

Het woonhuis en de schuur zijn in het verleden gebruikt voor agrarische doeleinden, maar is recentelijk omgezet naar wonen en als woonlocatie verkocht. De overtollige bebouwing op het perceel dient gesloopt te worden en daarnaast dient het perceel landschappelijk ingepast te worden. Aan beide voorwaardelijke verplichting is nog niet (volledig) voldaan.

De nieuwe eigenaar heeft op het perceel een kleinschalig hoveniersbedrijf gevestigd in de bestaande schuur. Conform het bestemmingsplan is deze functie juridisch-planologisch niet toegestaan. Beoogd wordt de planlocatie als 'Wonen-plus' aan te duiden, zodat het toegestaan is een kleinschalig bedrijf (maximaal milieucategorie 2) te vestigen. Tevens wordt een maximaal

oppervlak van 350 m² aan bijgebouwen toegestaan door gebruik te maken van de sloopbonusregeling.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Veegplan VI, gemeente Someren 2018' dat op 19 december 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Someren.

In het bestemmingsplan is de planlocatie bestemd als 'Wonen - Buitengebied' en 'Agrarisch - Buitengebied'. Het perceel is tevens aangeduid als 'specifieke vorm van groen - landschappelijk inpassing 5' t.b.v. de landschappelijke inpassing en 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde sloop gebouwen 2' t.b.v. de sloop van de overtollige bebouwing. In de regels is aan beide aanduidingen een voorwaardelijke verplichting gekoppeld. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is aangegeven dat er maximaal 269 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag resterend.

Op een deel van de gronden geldt tevens een archeologische waarde. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Voor deze locatie zijn daarnaast de gebiedsaanduidingen 'overige zone - stalderingsgebied' en 'milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen.

Afwijking bestemmingsplan

Het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen plus' t.b.v. de gewenste invulling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de beoogde situatie mogelijk te maken, dient de planologische situatie te worden gewijzigd.

Toetsing

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing wordt het beoogde eindbeeld getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing, bijgevoegd als bijlage van deze toelichting, blijkt dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de geldende wetten, regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wijze van bestemmen

Conform de huidige bestemming wordt het perceel bestemd als 'Wonen - Buitengebied' en 'Agrarisch'. Op een deel van de woonbestemming wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' overgenomen. Tevens wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' overeenkomstig het huidige bestemmingsplan overgenomen.

Daarnaast wordt bij de woonbestemming de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen plus' opgenomen. Dit maakt de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 mogelijk. De woonbestemming omvat de huidige bedrijfswoning en de loods van 350 m². Om het maximum oppervlakte van bijgebouwen vast te leggen is de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouw' op het woonperceel opgenomen.

Voorwaarden voor de herbestemming is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en bij de regels van onderhavig bestemmingsplan. Door middel van de voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 2' is deze landschappelijke inpassing geborgd.

3.4 Ruiter 15 en ong., Someren

Locatie

De planlocatie betreft het perceel Ruiter 15 en de ongenummerde percelen hier tegenover. De bebouwingsconcentratie Ruiter, waar de planlocatie aan is gelegen, ligt ten zuiden van de kern Someren in het buitengebied. De ongenummerde percelen zijn grofweg gelegen tussen Ruiter 10 en 18.

Aan de Ruiter is sprake van een grote diversiteit aan functies. Zo zijn aan deze straat reguliere bedrijven, agrarische bedrijven, maatschappelijke functies en woonfuncties gelegen. Het perceel Ruiter 15 is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf. De ongenummerde percelen zijn in gebruik als agrarische grond.

Omschrijving ontwikkeling

Beoogd wordt de bedrijfsactiviteiten op het perceel Ruiter 15 te beëindigen. De agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming en daarnaast een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om op een later tijdstip twee Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren op het ongenummerde perceel. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voorgesorteerd op de toekomstige ontwikkeling van dit perceel. Hiervoor zal dan gebruik worden gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 5 maart 2020.

Het perceel Ruiter 15 is in het bestemmingsplan 'bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Op de gronden geldt tevens een archeologische waarde. Hiervoor zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen.

Naast de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en de archeologische dubbelbestemmingen zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen: 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – stalderingsgebied'.

De percelen Ruiter ong. zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden tevens aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – aardkundig waardevol'. Ter plaatse van de ongenummerde percelen zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – stalderingsgebied' en 'overige zone – ecologische verbindingzone' op de gronden gelegen.

Afwijking bestemmingsplan

De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woning en het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van twee Ruimte voor Ruimte woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om ter plaatse van de planlocatie de gewenste invulling mogelijk te maken, dient de planologische situatie te worden gewijzigd.

Toetsing

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing wordt het beoogde eindbeeld getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing, bijgevoegd als bijlage van deze toelichting, blijkt dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de geldende wet en regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wijze van bestemmen

Conform de systematiek van de diverse veegplannen in gemeente Someren wordt het woonperceel Ruiter 15 bestemd als 'Wonen – Buitengebied'. De omliggende gronden worden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Conform het huidige bestemmingsplan worden de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' overgenomen. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is aangegeven dat er maximaal 272 m² aan bijgebouwen is toegestaan. De sloop van overtollige bebouwing is geborgd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaarde sloop gebouwen'. In de regels is hieraan een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.

Voorwaarden voor de wijziging op het perceel Ruiter 15 is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en bij de regels van onderhavig bestemmingsplan. Door middel van de voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 3' is deze landschappelijke inpassing geborgd.

Aan de overzijde op de ongenummerde percelen blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' gehandhaafd. Om de woningen te kunnen realiseren is op een deel van de gronden de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' opgenomen. In de regels zijn voor deze wijzigingsbevoegdheid wijzigingsregels opgenomen. Voor de schuilgelegenheid op het perceel is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuilgelegenheid' opgenomen. Deze schuilgelegenheid mag echter pas gebouwd worden als de bestaande schuilgelegenheid gesloopt is. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Conform het huidige bestemmingsplan worden de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' overgenomen. Daarnaast is conform het huidige bestemmingsplan ook de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' overgenomen.

Op beide percelen zijn diverse gebiedsaanduidingen gelegen. Het gaat om de volgende gebiedsaanduidingen: 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – stalderingsgebied' en voor de gronden langs de Kleine Aa ook de gebiedsaanduiding 'overige zone – ecologische verbindingzone'.

4 Verleende vergunning

4.1 Inleiding

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt de mogelijkheid om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Bij gebruikswijzigingen of grote afwijkingen van bouwregels is het gewenst/ noodzakelijk om de planregels/verbeelding aan te laten sluiten op de besluitvorming die heeft plaatsgevonden.

4.2 Melchertstraat 7 en 7a, Someren

Voor het perceel Melchertstraat 7 en 7a te Someren is op 22 januari 2020 vergunning verleend voor het oprichten van twee nieuwe vrijstaande woningen. De locatie is gelegen aan de Melchertstraat tussen het appartementencomplex op de hoek van de Postelstraat en Melchertstraat en het perceel Melchertstraat 9. De straat is ten westen van het centrum van Someren gelegen. Het bestemmingsplan dient op basis van de reeds verleende vergunning aangepast te worden.

Wijze van bestemmen

De percelen worden bestemd als 'Wonen – Kom'. Voor beide woningen is een vrijliggend bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. De woning Melchertstraat 7 heeft een plat dak. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – plat dak' opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6,2 meter. Voor de aanbouwen en bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 3,3 meter. Om dit te borgen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte aanbouwen en bijgebouwen' opgenomen. De woning Melchertstraat 7a heeft een nok- en goothoogte van respectievelijk 4,1 en 9,1 meter. Bijgebouwen mogen 3,5 meter achter de voorgevel gerealiseerd worden, hiervoor is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – carport' is een carport voor de voorgevel toegestaan.

Voor de aanleg en instandhouding van de waterberging is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – waterberging 3' en 'specifieke vorm van wonen – waterberging 4' opgenomen. In de regels is hier een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.

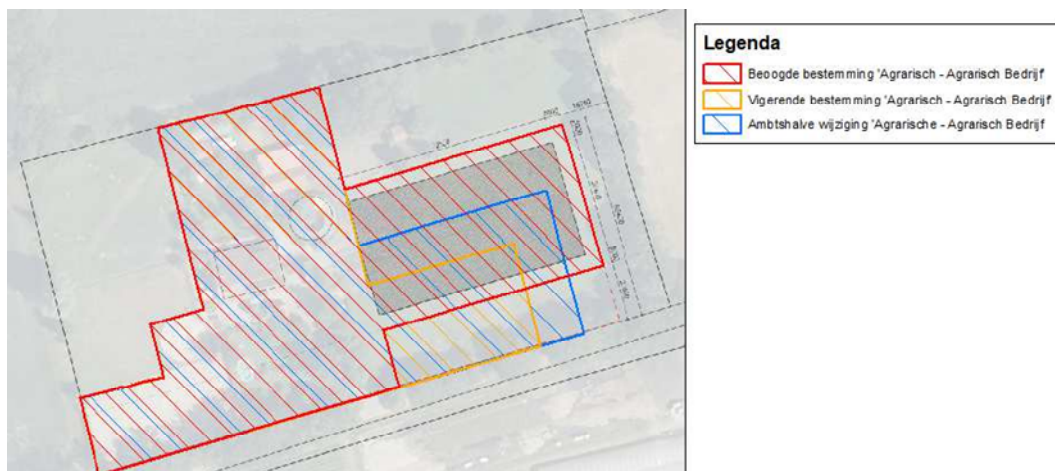
5 Ambtshalve aanpassingen

5.1 Inleiding

Met dit veegplan heeft de gemeente Someren ook een tweetal ambtshalve aanpassing in reeds vigerende bestemmingsplannen doorgevoerd. Het betreft het herstel van eerder door de gemeente vastgestelde bestemmingsplannen. Hierna wordt de wijziging toegelicht en beschreven hoe de aanpassing in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd.

5.2 Nederweertseweg 34, Someren

Op 30 november 2017 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 1' vastgesteld. Bij dit bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen voor herbestemming van de woonbestemming aan de Nederweertseweg 34 naar een paardenhouderij. De verbeelding, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 1' is echter niet juist getekend. Om deze reden is een wijziging van de verbeelding noodzakelijk.



Figuur 1 Beeld en wijziging van de bestemming aan Nederweertseweg 34

In bovenstaande verbeelding is de situering van het vigerende bouwvlak in het oranje aangegeven. In eerste instantie was het bouwvlak, zoals blauw weergegeven, de beoogd. Door gewijzigde inzichten wordt het bouwvlak gewijzigd, zoals in het rood weergegeven.

De positie van de rijhal is gewijzigd. Hiervoor zijn diverse motivaties. Hieronder wordt ingegaan op diverse afwegingen om de positie van de rijhal te wijzigen.

1. Met deze situering is er meer rendement voor zonnepanelen op het dak (ligging en voldoende afstand van hoge bomen);
2. Ruimte voor weides voor de stal;
3. Stallen op voldoende afstand van de eiken bomen met betrekking tot processierupsen. Als de stalramen open staan is er kans dat de paarden last krijgen van de haartjes van de processierupsen.

4. Betere aansluiting op huidige bouwblok m.b.t. afvoer, elektra, bestrating e.d.
5. Indien het geheel aan de zuidkant wordt gelegd, zouden er waarschijnlijk bomen gerooid moeten worden om toegang tot de rijhal te krijgen.

Met deze herbestemming door gewijzigde positionering van de rijhal wordt dit bouwvlak vergroot met een omvang van 542 m². Hiermee dient voldaan te worden aan navolgende kwaliteitsverbetering:

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	10.838	€ 25,00	€ 270.950,00
Agrarisch	542	€ 8,50	€ 4.607,00
Totaal oud	11.380		€ 275.557,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	11.380	€ 25,00	€ 284.500,00
Totaal nieuw	11.380		€ 284.500,00
Bestemmingswinst			€ 8.943,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering		20%	€ 1.788,60

Figuur 2 Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering

In samenhang met de gevoerde procedure is het plangebied reeds landschappelijk ingepast. De tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap met een omvang van €1.788,60 wordt voor vaststelling van dit veegplan gestort in het 'buitengebied in ontwikkeling-fonds' van de gemeente Someren.

Wijze van bestemmen

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wijzigt enkel de ligging van het bouwvlak. De verbeelding wordt verder overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bestemd. Uitzondering hierop is de naamgeving van de landschappelijke inpassing. Voor de landschappelijke inpassing op het terrein is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 5'

5.3 Ruiter 19, Someren

Op 5 maart 2020 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 2' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor het perceel Ruiter 19 de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 247' opgenomen. In de regels is aan deze aanduiding een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de realisatie en instandhouding van deze landschappelijk inpassing.

De begrenzing van de landschappelijke inpassing blijkt in de praktijk niet realistisch. De eigenaar van het perceel Ruiter 19 dient 'recht van overpad' te verlenen aan de eigenaar van het perceel achter Ruiter 19. Bomen behorende bij de landschappelijke inpassing zouden op circa 2 meter

afstand van de perceelsgrens geplaatst worden. Door het plaatsen van deze bomen zou de doorgang tot het achterliggende perceel te krap worden, waardoor het achterliggende perceel niet bereikt kan worden. Om deze reden is de landschappelijke inpassing gewijzigd. Vijf bomen zijn nu gesitueerd naar het weiland naast de woning Ruiter 19.

Wijze van bestemmen

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wijzigt enkel de ligging van de landschappelijke inpassing. De naam van de landschappelijke inpassing wordt tevens gewijzigd naar 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 6'. De verbeelding wordt verder overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bestemd.

6 Aanwezige waarden, milieu- en wateraspecten

6.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Voor de drie ontwikkelingen en verleende vergunning zijn separate ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Uit deze onderbouwingen blijkt dat met de ontwikkelingen geen negatieve effecten op de aspecten archeologie, cultuurhistorie, landschappelijke en natuurlijke waarden gepaard gaan. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Voor de ambtshalve wijzigingen zijn geen ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Wel is voor het perceel Nederweertseweg 34 een korte onderbouwing van de wijziging opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf wordt afgewogen of er sprake is van enige belemmeringen m.b.t. de betreffende aspecten. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op deze aspecten.

6.1.1 Archeologie en cultuurhistorie

Eindje ongenummer

De planlocatie is op de Archeologiekarta van Someren aangeduid met 'categorie 7'. Dit betreft een gebied zonder archeologische verwachting of een gebied wat archeologisch is vrijgegeven. Ter plaatse geldt geen onderzoeksplicht.

De planlocatie kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden op de planlocatie of de omgeving.

Hugterweg 10

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in bodemverstorende activiteiten ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie'. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

De planlocatie kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden op de planlocatie of de omgeving.

Ruiter 15

Het projectgebied is op de archeologische waardenkaart gedeeltelijk aangeduid als een locatie in een categorie 3, 4 en 6. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn slechts mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid voor de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen zal worden gesteld dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen. Indien noodzakelijk zal archeologisch onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de wijzigingsprocedure. Om deze reden wordt de huidige archeologische dubbelbestemming ongewijzigd overgenomen.

Aan het projectgebied zelf zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Melchertstraat 7 en 7a

Op het perceel Melchertstraat is een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-0) uitgevoerd. Het plangebied ligt in een gebied dat op de gemeentelijke beleidskaart deels in een zone van categorie 2 ligt (hoge archeologische waarde) en deels in een zone van categorie 3 (zeer hoge archeologische waarde). Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is overleg gevoerd met de ODZOB (omgevingsdienst Zuidoost Brabant). In dit overleg is besloten om het plangebied vrij te geven voor de bouw van de twee huizen.

Aan het projectgebied zelf zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Nederweertseweg 34

Het projectgebied is op de archeologische waardenkaart gedeeltelijk aangeduid als een locatie in de categorie 5. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt niet direct een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Indien de initiatiefnemer de rijhal wil bouwen dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen aangetoond te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Om de eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen is de huidige archeologische dubbelbestemming ongewijzigd overgenomen.

Aan het projectgebied zelf zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Ruiter 19

Het projectgebied is op de archeologische waardenkaart gedeeltelijk aangeduid als een locatie in categorie 4. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Om de eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen is de huidige archeologische dubbelbestemming ongewijzigd overgenomen.

Aan het projectgebied zelf zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

6.1.2 Landschap en natuur

In de opgestelde ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de initiatieven en verleende vergunning is aangetoond dat er geen negatieve effecten worden verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden. Voor de ontwikkelingen en verleende vergunning is ook aangetoond/ aannemelijk dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek is om deze reden dan ook niet noodzakelijk.

Voor zes locaties is sprake van een landschappelijke inpassingsplicht. Deze verplichting komt voort uit gemeentelijke beleid of uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor deze locaties zijn dan ook landschappelijk inpassingsplannen opgesteld. De landschappelijke inpassingen zijn als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

6.2 Milieuaspecten

Uit de verrichte onderzoeken volgt dat de ontwikkelingen aanvaardbaar zijn vanuit een milieuhygiënisch oogpunt. In de opgestelde onderbouwingen, die als bijlagen bij onderhavige toelichting zijn gevoegd, is hierop uitgebreid ingegaan.

Eindje ongenummerd

De ontwikkeling voorziet het oprichten van twee vrijstaande woningen. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden. Wel dient een hogere grenswaarden vanwege wegverkeerslawaaï verleend te worden.

Hugterweg 10

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen-plus' t.b.t. de bedrijfsactiviteiten op het perceel. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Ruiter 15 en ongenummerd

De ontwikkeling voorziet op het perceel Ruiter 15 in de omzetting van de agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst aan de overzijde twee Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. In het daarvoor benodigde wijzigingsplan wordt ingegaan op de planologische- en milieuaspecten. In dit bestemmingsplan is dit perceel verder buiten beschouwing gelaten.

Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omzetten van de agrarische bestemming naar de woonbestemming blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Melchertstraat 7 en 7a

De ontwikkeling voorziet het oprichten van twee vrijstaande woningen. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Nederweertseweg 34

De wijziging voorziet in de aanpassing van het bestaande bouwvlak. Gelet op de minimale wijziging kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Ruiter 19

De wijziging voorziet in de aanpassing van de ligging van de landschappelijke inpassing. Gelet op de minimale wijziging kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

6.3 Wateraspecten

In de separaat opgestelde ruimtelijke onderbouwingen zijn waterparagrafen opgenomen, waaruit de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling op dit punt blijkt. Hieronder wordt per ontwikkeling geconcludeerd of de wijziging gevolgen heeft op het aspect water.

Eindje ongenummerd

Per Ruimte voor Ruimte woning wordt voorzien in circa 350 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. Per woning geldt dan ook een bergingsopgave van 21 m³. Bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt nader ingegaan op de definitieve invulling van het hemelwaterafvoersysteem. In de regels is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de watercompensatie plaatsvindt.

Hugterweg 10

Met het plan vinden geen bouwingrepen plaats en wordt het oppervlakte verhard terrein in de praktijk niet vergroot. Hierdoor zijn geen negatieve effecten ten aanzien van de waterhuishouding te verwachten. Echter, planologisch-juridisch gezien is in de huidige situatie 269 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt ten gevolge van onderhavige ontwikkeling vergroot tot 350 m². Hierdoor neemt in theorie het verhard oppervlak met (350-269=) 81 m² toe.

In de Algemene regels van de Keur is opgenomen dat geen compensatie vereist is voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². De theoretische toename van verhard oppervlak ten gevolge van onderhavig voornemen blijft ruimschoots onder deze grens. Op het perceel is en blijft voldoende ruimte aanwezig waar het hemelwater probleemloos kan infiltreren in de bodem. Hiervoor wordt aan de achterzijde van het struweel achter de te behouden schuur een greppel gegraven. In de regels is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de greppel aangelegd wordt.

Ruiter 15 en ongenummerd

De planlocatie is gelegen binnen een invloedsgebied. Ter plaatse gelden ingevolge de keur extra regels met betrekking grondwateronttrekking.

Met de beoogde bestemmingswijziging van het perceel Ruiter 15 vinden feitelijk geen veranderingen plaats die effect kunnen hebben op de waterhuishouding ter plaatse. Onderhavig veeplan voorziet niet direct in een bouwtitel voor de twee Ruimte voor Ruimte op het ongenummerde perceel. Bij de ruimtelijke procedure t.b.v. de ontwikkeling van dit perceel wordt het aspect water meegenomen in de planontwikkeling. Hier zal een waterbergende voorziening voor gerealiseerd worden.

Melchertsestraat 7 en 7a

Voor de twee woningen wordt voorzien in circa 620 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. De benodigde compensatie bedraagt derhalve

minimaal 37,20 m³ (620 x 0,06) verdeeld over 2 infiltratiekratten met een inhoud van respectievelijk 18 m³ en 19,2 m³. De infiltratievoorziening van 18 m³ wordt gerealiseerd op het perceel Melchertsestraat 7 en de infiltratievoorziening van 19,2 m³ op het perceel Melchertsestraat 7a. In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en het bijgebouw worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar de infiltratiekratten.

Nederweertseweg 34

De wijziging voorziet enkel in de verschuiving van het bouwvlak. Met de beoogde bestemmingswijziging vinden feitelijk geen veranderingen plaats die effect kunnen hebben op de waterhuishouding ter plaatse.

Ruiter 19

De wijziging voorziet in de aanpassing van de ligging van de landschappelijke inpassing. Met de beoogde wijziging vinden feitelijk geen veranderingen plaats die effect kunnen hebben op de waterhuishouding ter plaatse.

7 Juridische opzet

7.1 Opzet bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de opgenomen standaardvorm zoals voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Voor de regels is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de regels van de meest recente bestemmingsplannen voor het buitengebied. Daarnaast is er zo veel mogelijk aangesloten op de systematiek van eerdere veegplannen en het bestemmingsplan 'Buitengebied – deelgebied 2'. Aan sommige regels zijn maatwerkvoorschriften toegevoegd zoals een voorwaardelijke verplichting.

8 Uitvoering en procedure

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarvoor een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Geen exploitatieplan is nodig als het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Alle ontwikkelingen, waarbij sprake is van nieuwbouw, die met het voorliggende veegplan mogelijk worden gemaakt worden middels een anterieure overeenkomst financieel geborgd. Doordat er voor deze ontwikkelingen een anterieure overeenkomst is afgesloten is het opstellen van een exploitatieplan niet benodigd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Van belang is dat er ook draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkelingen. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaats te vinden met relevante instanties zoals de provincie en het waterschap. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan initiatiefnemers en belanghebbende partijen voor vergunningen en ambtshalve aanpassingen voorgelegd. Deze initiatiefnemers en belanghebbende partijen is de mogelijkheid geboden om op het plan te reageren. Waterschap De Dommel, waterschap Aa en Maas en de provincie hebben een vooroverlegreactie ingediend. In het Vooroverlegverslag (bijlage 6) zijn de reacties samengevat en van een reactie voorzien.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad en worden bij de besluitvorming betrokken.

De resultaten van de ter inzagelegging worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. roel.dekker@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2019

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.